

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet - Einzelhandel

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines temporären Einzelhandelbetriebes.
- 1.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nur folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²
 - Zugehörige Nebeneinrichtungen
 - Erschließungsflächen
 - Oberirdische Stellplätze
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Nutzung nach Ziffer D.1.1 und D.1.2 nur bis zur Errichtung eines Lebensmittelbetriebes im Radius von 200m um den Rathausplatz zulässig. Danach ist eine Park & Ride- Anlage zu errichten.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Planungsgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 740 m² zulässig.
- 2.2 Im Geltungsbereich bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 475,5 NHN (unterer Bezugspunkt).
- 2.3 Der obere Bezugspunkt entspricht dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
- 2.4 Die innerhalb Planteil II festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Brückenbauwerk) muss eine lichte Höhe von mind. 4,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt in Planteil I haben.

3 Dachgestaltung

- 3.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer max. Neigung von bis zu 7° zulässig.

4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Treppen und Rampenbauwerke gem. Ziffer A.6.1 zulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

- Freiflächen- und Gestaltungssatzung (i.d.F. vom 18.10.2022)
- Fahrradabstellplatzsatzung (i.d.F. vom 10.11.2017)
- Entwässerungssatzung (i.d.F. vom 23.07.2021 mit 1. Änderung vom 26.07.2022)
- Baumschutzverordnung (i.d.F. vom 25.06.2020)

2 Niederschlagswasser, Entwässerung & Versickerung

2.1 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ausnahmen hiervon bedürfen einer eigensändigen wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt.

2.2 Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den eigenen Baugrundstücken zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A138 verwiesen (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerträglichkeit) der DWA. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3 Denkmalschutz

3.1 Ebenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4 Bahnanlage

- 4.1 Die im Zuge des Bauvorhabens geschaffenen Baugruben oder -löcher sind ordnungsgemäß abzusichern.
- 4.2 Im Zuge der Maßnahme auftretende Schäden an den Anlagen und Flächen der Deutschen Bahn, sind dieser (3-S-Zentrale München) sofort bekanntzugeben und zu beheben.

5 Immissionsschutz

- 5.1 Die vom Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehenden Immissionen (Schall, Luft, Erschütterung, etc.) sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen bzw. notwendige Schutzmaßnahmen sind durch den Bauwerber zu treffen.

6 Telekommunikations-, Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen

- 6.1 Vor geplanten Grabungsarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs ist die Spartenauskunft durch den Bauwerber einzuholen und die aktuellen Kabelschutzanweisungen der Spartenträger zu beachten.

7 Sonstiges

- 7.1 Die DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnten Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.